Vailla vakinaista asuntoa ry:n kirjallinen lausunto valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaokselle

Käsiteltävä aihe: Asia: HE 106/2017 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018 / luku 35:20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen. Erityisryhmien avustukset

Vuokrataso nousi taantumasta huolimatta v. 2009 5%, ja on ainakin Helsingissä jatkanut nousua myös v. 2010 ja 2011. Taloudellinen laskusuhdanne on jatkunut myös aikavälillä 2012-14, jolloin vuokrataso pääkaupunkiseudulla on edelleen jatkanut tasaista 3-5% kasvua. **Sekä Arava- että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso on pääkaupunkiseudulla kasvanut n. 3% v. 2016 ja arvion mukaan jatkaa kasvua 2017 ja 2018.** Ihmisten tulotaso ei ole juurikaan kasvanut näinä vuosina. Jos asumistukijärjestelmässä halutaan samanaikaisesti toteuttaa säästöjä, epäsuhta ihmisten tulojen ja vallitsevan vuokratason välillä jatkaa kasvua.

Vuokra-asuntorakentaminen on lisääntynyt pääkaupunkiseudulla vuosina 2015 ja 2016 ja sen arvioidaan jatkuvan korkealla tasolla myös 2017 ja 2018. Rakentamisen taso lähestyy pitkän aikavälin vuosittaisia tavoitteita sekä vapaarahoitteisten että korkotuettujen asuntojen osalta. Tähän ovat vaikuttaneet pääkaupunkiseudun kuntien kanssa tehdyt MAL-sopimukset, uusien kohteiden käynnistysavustukset sekä markkinatilanne. Omistusasuntorakentaminen ei ole taloudellisesta laskusuhdanteesta johtuen ollut yhtä kannattavaa kuin aikaisempina vuosina. Kehitys ei ole kuitenkaan vielä vaikuttanut alueen vuokratasoon, koska taustalla on vuosia jatkunut vuokra-asuntorakentamisen laiminlyöminen.

Valtiontukema, kohtuuhintainen vuokra-asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla on vuosina 2016 (3750 asuntoa) ja 2017 (arvio 5160 asuntoa) ensimmäistä kertaa saavuttamassa pitkäaikaisia vuosittaisia tavoitteita (4150 asuntoa /v). Millä turvataan vuokra-asuntorakentamisen jatkuminen hyväksyttävällä tasolla, kun taloudellinen tilanne muuttuu, ja omistusasuntorakentaminen palaa normaalille tasolle?

Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinat ovat yhä ylikuumentuneet ja vuokrataso on ylittää pieni- ja osin keskituloistenkin maksukyvyn.

Talousarvioesityksessä arvioidaan, että rakenteellisista syistä pääkaupunkiseudun ja osin muidenkin kasvukeskusten vuokra-asuntotarve tulee kasvamaan entisestään tulevaisuudessa.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto tulee saada pysymään vähintään nyt saavutetulla tasolla, ja kasvamaan. Muuten pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat eivät normalisoidu edes pitkällä aikavälillä.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute lisää vääjäämättömästi asunnottomaksi joutuvien ihmisten määrää, ja tämä kehitys näkyy jo nyt ARA:n tilastoista. Asunnottomuustilanne kasvattaa räjähdysmäisesti ihmisten syrjäytymisriskiä, tämä koskee erityisesti nuoria- ja nuoria aikuisia, joilla asunnon puute estää opiskelun ja työelämään siirtymisen. Matalan tulotason ammateissa työskentelevät ihmiset ajautuvat velka-ongelmiin ja kärsivät puutteellisesta asumisen tasosta suhteettoman suurien vuokrien takia.

Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 A 8 00500 Helsinki	+358 (0)10 548 1900	+358 (0)9 7310 4033	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08 FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksu

Pääkaupunkiseudulla maahanmuuttajataustaisten ihmisten osuus väestöstä on valtakunnallisesti katsoen suuri, ja heidän integroitumisensa työmarkkinoihin ja yhteiskuntaan on merkittävä kysymys. Maahanmuuttajataustaisten ihmisten osuus asunnottomista on tällä hetkellä 25%, mikä on hälyttävää. He ovat tiukoilla yksityisillä vuokramarkkinoilla ja ovat yksi ryhmä, jolla on kohonnut riski jäädä ilman asuntoa. Lienee turhaa mainita, että tilanteesta seuraa myös vääjäämättä henkilön jääminen työmarkkinoiden ulkopuolelle ja lähes varmasti muukin syrjäytymiskehitys. Tehokkain tapa tukea turvapaikan saaneiden ja muiden maahanmuuttajataustaisten ihmisten asunnon saantia, on turvata vuokra-asuntojen riittävä määrä. Ylikuumentuneilla vuokra-markkinoilla sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevat ryhmät jäävät aina ilman asuntoa, tätä on vaikea kompensoida johonkin erityisryhmään kohdennetuilla tukitoimilla.

Taloudellisia kustannuksia pääkaupunkiseudulle syntyy tilanteesta, jossa palveluelinkeinojen työvoiman saanti vaikeutuu ja kallistuu, samalla kun asuntopula estää työvoiman liikkuvuutta sinne missä on työtä. Pahimmassa tapauksessa tämä johtaa koko metropolialueen taloudellisen kasvun ja vetovoiman hiipumiseen. Tällaisen kehityskulun taloudelliset kustannukset ovat niin korkeat, että niitä on vaikea arvioida.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaama;12.9. 2017 julkistettu tutkimus ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteita” tunnistaa pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoiden ongelmat ja niiden vaikutukset. Keskeisenä tekijänä vuokra-asuntorakentamisen ylläpitämiseksi nähdään riittävä kaavoitus ja tonttivaranto. Kuntien kanssa tehtävät MAL sopimukset ovat olleet tehokas keino kannustaa pääkaupunkiseudun kuntia riittävään kaavoitukseen ja tonttien varaamiseen vuokra-asuntorakentamista varten. Tutkimuksessa myös kyseenalaistettiin asumistukeen tukimuotona viime aikoina kohdistettu kritiikki, ja se nähtiin tehokkaana keinona mahdollistaa pienituloisten ihmisten asuminen. Pääkaupunkiseudun korkea vuokrataso johtuu riittämättömästä kaavoituksesta ja rakentamisesta, ei asumistukijärjestelmästä. **Asumistukijärjestelmän tukimäärien nousu johtuu korkeista vuokrista ja ihmisten pienevistä tuloista (erityisesti työttömyyden seurauksena), ei tukijärjestelmän vaikutuksesta vuokratasoon.**

Talousarvioesityksessä onkin tunnistettu pääkaupunkiseudun kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute vakavana, ei pelkästään pääkaupunkiseutua koskevana ongelmana. Tilanteesta vallitseekin melko laaja yksimielisyys. Tällä hetkellä käytössä olevilla keinoilla - MAL-sopimukset ja käynnistysavustukset - on saatu aikaan jonkin verran parannusta tilanteeseen sekä rakentamisen että kaavoituksen osalta. Sopimusmallin käyttöä tulee jatkaa pitkällä aikavälillä, jotta vuokra-asuntorakentamisen taso saadaan pidettyä riittävällä tasolla.

Talousarvioesityksen toimenpiteiden vaikuttavuus riippuu kuitenkin siitä, miten pääkaupunkiseudun kunnat saadaan sitoutumaan tilanteen korjaamiseen pitkällä aikavälillä. Pääkaupunkiseudulla on vallinnut aikaisempina vuosina ajattelutapa, jonka mukaan vuokra-asuntojen rakentaminen suuntaa pienituloisempaa väestöä vuokra-asuntoja rakentaviin kuntiin. Tästä syystä kunnat (mm. Helsinki) eivät ole menneinä vuosina kaavoittaneet riittävästi tontteja tähän tarkoitukseen. Myöskään kunnat eivät ole itse rakentaneet vuokra-asuntoja, vaikka valtion tukirahaa on jäänyt käyttämättä. Yksityinen rakennuttajasektori on ollut niin keskittynyt ja omistusasuntorakentaminen niin kannattavaa (ylikuumentuneet hinnat ja matalat korot), että vuokra-asuntorakentaminen ainakaan kohtuulliseen hintaan ei ole ollut aikaisempina vuosina kiinnostavaa.

Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 A 8 00500 Helsinki	+358 (0)10 548 1900	+358 (0)9 7310 4033	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08 FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksu

Vaikuttavuus tulee riippumaan siitä, saadaanko kunnat pysymään tavoitteissa myös tulevina vuosina ja löytyykö varatuille tukirahoille käyttäjiä. **Rakennuttamisen osalta näyttäisi aikaisempien vuosien kokemuksen perusteella siltä, että valtion omistaman vuokra-asunto rakennuttajan tulo pääkaupunkiseudun rakennusmarkkinoille loisi riittävää jatkuvuutta vuokra-asuntojen rakentamiseen, ja tehostaisi nyt aikaansaatua kehitystä.**

Pitkä-aikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkolle myönnetään talousarvioesityksessä varoja ja sitä suunnataan entistä enemmän hajasijoitettuihin asuntoihin ja liikkuvaan sekä liukuvaan tukeen. Tämä malli sopii paremmin nuoremmille ja vielä työelämään kuntoutuville ihmisille ja suunta on oikea. Ohjelman alussa on investoitu paljon asumismuotoihin, jotka sopivat pitkään asunnottomana olleille, iäkkäämmille ja jatkuvan tuen tarpeessa oleville ihmisille.

Riittävän vuokra-asuntojen määrän lisäksi haasteeksi ohjelman tavoitteiden saavuttamiselle muodostuu SOTE-uudistus. Millä turvataan ohjelman aikana tehty kehittämistyö ja investoinnit, kun sosiaali-ja terveydenhuollon organisaatio- ja järjestämismallit ovat suuressa murroksessa? Kyseessä ovat pienen erityisryhmän palvelut, jotka helposti sivuutetaan, kun tehdään suuria järjestelmätason muutoksia. Jos palvelut jatkossa pääkaupunkiseudullekin järjestetään suuren SOTE-alueen puitteissa, millä turvataan asunnottomuuteen liittyvä erityisosaaminen? Tämä vaatii, että Ympäristöministeriö ja Sosiaali- ja terveysministeriö yhdessä valvovat, että ohjelman kehitetyt työmallit ja palvelut säilyvät.

Ohjelman pitkän aikavälin vaikuttavuus riippuu kuitenkin paljon siitä, saadaanko pääkaupunkiseudun asuntomarkkinaongelma ratkaistua. Uusien asunnottomien jatkuva virta luo myös uusia pitkäaikaisasunnottomia, joita joudutaan hoitamaan raskaalla tuella. Hajasijoitettuihin asuntoihin suuntautuvan liikkuvan ja tilanteeseen räätälöidyn tuen malli taas vaatii riittävää asuntojen saatavuutta toimiakseen.

Jussi Lehtonen

Matalan kynnyksen esimies

Vailla vakinaista asuntoa ry

jussi.lehtonen@vvary.fi

+35850 373 0920